

AKTUELLE BERICHTERSTATTUNG

... in überregionalen Wirtschafts- und Finanzmedien

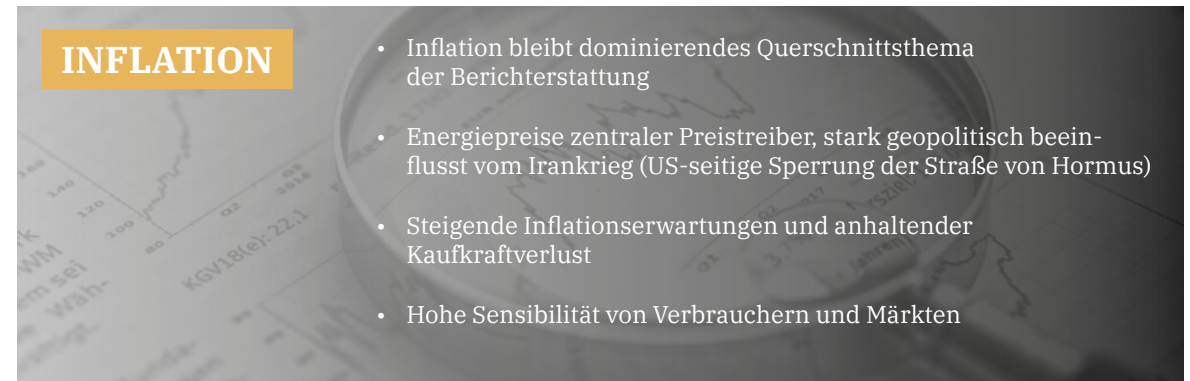


WIRTSCHAFT & POLITIK

Für Deutschland wird es immer teurer

EINORDNUNG:
In einem Umfeld aus **energiegetriebener Inflation**, Kaufkraftdruck und **volatilen Märkten** steigt der **Wunsch nach Planbarkeit** – genau hier kann der Vertrieb mit ruhiger Einordnung und dem **Fokus auf langfristige Vorsorge-Lösungen** Gesprächssicherheit geben

- Bundesregierung ringt angesichts hoher Preise um Reformen mit ersten Ergebnissen
- Entlastungsmaßnahmen zu Energie, Steuern, Soziales und Rente beschlossen bzw. angekündigt (z.B. Tankrabatt von 17 Cent/Liter)
- Hoher politischer Zeitdruck durch wirtschaftliche und gesellschaftliche Erwartungen



INFLATION

- Inflation bleibt dominierendes Querschnittsthema der Berichterstattung
- Energiepreise zentraler Preistreiber, stark geopolitisch beeinflusst vom Irankrieg (US-seitige Sperrung der Straße von Hormus)
- Steigende Inflationserwartungen und anhaltender Kaufkraftverlust
- Hohe Sensibilität von Verbrauchern und Märkten



KAPITALMÄRKTE

- Kapitalmärkte reagieren nervös und volatil
- Politische und geopolitische Risiken prägen Marktbewegungen
- Fehlende klare Sicherheitsanker, traditionelle Schutzmechanismen unter Druck
- Erhöhter Einordnungsbedarf bei Anlage- und Vorsorgethemen

VERTRIEBSDIALOG

Liquidität und Rendite

*Der Cashflow-Check – Steuerersparnis in Vermögen
verwandeln*

Vertriebsdialog Trainstone Academy
15. April 2026



GRUNDBEGRIFFE

Steuerliches Fundament für die Berechnung · Quelle: Lindauer, Immobilien und Steuern, 3. Aufl.

01 Einkünfte aus V+V (§ 21 EStG)

Wer eine Immobilie vermietet oder verpachtet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Einkunftsermittlung erfolgt als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Es gilt das Zu- und Abflussprinzip (§ 11 EStG).

02 Werbungskosten

Aufwendungen zur Erzielung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen aus V+V. Dazu zählen insbesondere Finanzierungskosten (Zinsen), Verwaltungskosten, Instandhaltung sowie die AfA. Tilgung ist keine Werbungskosten.

03 AfA – Absetzung für Abnutzung

Die Anschaffungskosten des Gebäudes werden über die Nutzungsdauer verteilt als steuerlicher Aufwand abgezogen. Grund und Boden ist nicht abschreibungsfähig. Die AfA verteilt den Kaufpreis (Gebäudeanteil) auf die Jahre – ohne realen Geldabfluss.

04 Liquidität (Cashflow)

Der tatsächliche monatliche Geldfluss der Investition. Ergibt sich aus: Mieteinnahmen minus Annuität (Zinsen + Tilgung) minus Nebenkosten, zuzüglich der Steuerentlastung. Die Tilgung ist dabei Vermögensaufbau, kein Verlust.

GRUNDBEGRIFFE

Steuerliches Fundament für die Berechnung · Quelle: Lindauer, Immobilien und Steuern, 3. Aufl.

05 Bruttoeinkommen

Das Bruttoeinkommen ist der Gesamtbetrag der Einkünfte vor Sonderausgaben, außergewöhnlichen Belastungen und Freibeträgen. Es umfasst insbesondere Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit, Gewerbebetrieb, selbstständiger Tätigkeit, Kapitalvermögen sowie Vermietung und Verpachtung.

06 Zu versteuerndes Einkommen

Das zu versteuernde Einkommen ergibt sich aus dem Gesamtbetrag der Einkünfte nach Abzug der gesetzlich zulässigen Positionen, insbesondere Sonderausgaben, außergewöhnlicher Belastungen und Freibeträge.

07 Durchschnittssteuersatz

Der Durchschnittssteuersatz gibt an, welcher prozentuale Anteil des gesamten zu versteuernden Einkommens tatsächlich als Einkommensteuer entrichtet wird. Er beschreibt damit die effektive durchschnittliche Steuerbelastung auf das gesamte Einkommen und ist die maßgebliche Größe für Vergleichsrechnungen, da nur so die steuerliche Wirkung vor und nach Vermietung und Verpachtung einheitlich gegenübergestellt werden kann.

08 Grenzsteuersatz

Der Grenzsteuersatz ist der Steuersatz, der auf den zusätzlich verdienten Euro angewendet wird. Er zeigt damit, wie hoch die steuerliche Belastung auf einen weiteren Einkommenszuwachs ist, eignet sich jedoch nicht für die Vergleichsbetrachtung im Rechner, da dort die gesamte steuerliche Belastung vor und nach Vermietung und Verpachtung beurteilt werden soll.

ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNG (AfA) NACH § 7 EStG

§ 7 Abs. 4 Lineare AfA · § 7 Abs. 5a Degressive AfA · Quelle: § 7 EStG (gesetze-im-internet.de)

Grundsatz (§ 7 Abs. 1 EStG): Bei Wirtschaftsgütern, die sich im Zeitablauf abnutzen, sind die Anschaffungs-/Herstellungskosten auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zu verteilen. Grund und Boden ist **nicht** abnutzbar und damit nicht abschreibungsfähig.

§ 7 Abs. 4 – Lineare AfA

Gleichbleibender Betrag – jedes Jahr identisch

AfA-Sätze nach § 7 Abs. 4 EStG:

Wohngebäude, fertiggestellt nach 31.12.2022 **3,0 % p.a.**

Wohngebäude, fertiggestellt vor 01.01.2023 und nach 31.12.1924 **2,0 % p.a.**

Wohngebäude, vor 01.01.1925 **2,5 % p.a.**

AfA = Anschaffungskosten (Gebäude) × AfA-Satz

§ 7 Abs. 5a – Degressive AfA

Sinkender Betrag – jedes Jahr auf den Restwert

Konditionen § 7 Abs. 5a EStG:

AfA-Satz (vom jeweiligen Buchwert/Restbuchwert) **5,0 % p.a.**

Gilt für: Bauantrag/Kaufvertrag nach 30.09.2023 **und vor 01.10.2029**

Wechsel zur linearen AfA jederzeit möglich **Wechsel, wenn:
Linear > degressiv**

AfA = Buchwert (Vorjahr – AfA Vorjahr) × 5 %

ENTSCHEIDEND: Die drei wichtigsten Unterschiede

Bemessungsgrundlage

Linear: Immer die Anschaffungskosten (AfA konstant)

Degressiv: Jeweiliger Restwert – sinkt jährlich

AfA-Betrag

Linear: Gleich hoch in jedem Jahr (z.B. 10.758 €/Jahr)

Degressiv: Anfangs hoch, dann sinkend (degressiver Effekt)

§7b Kombinierbar?

Linear: Ja – §7b nur neben linearer AfA möglich

Degressiv: Nein – gesetzlich ausgeschlossen (§ 7b Abs. 1)

§ 7b EStG – SONDERABSCHREIBUNG FÜR MIETWOHNUNGSNEUBAU

Die Sonderabschreibung nach § 7b EStG erlaubt es, in den ersten vier Jahren nach Fertigstellung eines neuen Mietwohngebäudes zusätzlich einen erhöhten steuerlichen Aufwand geltend zu machen – und damit die Steuerlast deutlich zu senken.

01 Was ist sie?

Zusätzliche Abschreibung neben der regulären linearen AfA (§ 7 Abs. 4)

5 % pro Jahr in den ersten 4 Jahren auf die Anschaffungs-/Herstellungskosten

Kombination mit möglich.

Nur für neue Mietwohngebäude – nicht für Bestandsimmobilien

02 Voraussetzungen

Neubau mit Energieeffizienzhaus-Standard EH 40 + QNG-Siegel zwingend

Baukostenobergrenze: max. 5.200 € pro m² Wohnfläche

Förderfähige Kosten: max. 4.000 € pro m² (Bemessungsgrundlage)

Keine klassische Antragsförderung: Entscheidend sind Bauantrag/Bauanzeige bzw. bei Anschaffung der rechtswirksame Kaufvertrag.

03 Was zu beachten ist

Kombinierbar mit degressiver AfA (§ 7 Abs. 5a) – dann höhere Abschreibung in den ersten Jahren

Kein realer Geldabfluss – sie reduziert nur das zu versteuernde Einkommen

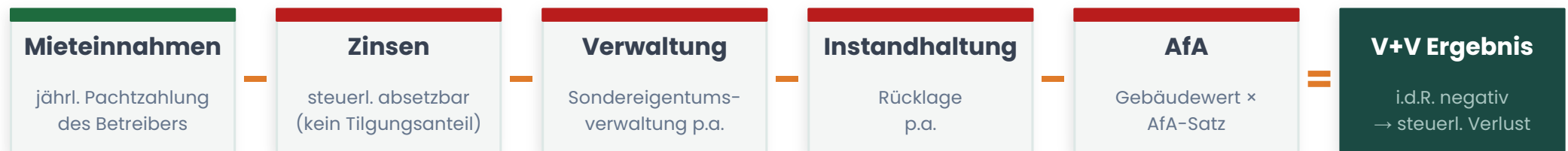
Keine permanente Steuerersparnis: AfA-Zeitraum endet nach 4 Jahren

Keine Förderung für selbst genutztes Wohneigentum

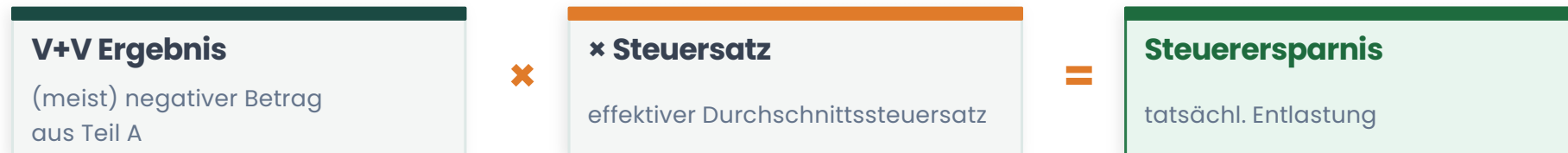
Liquidität, Steuerersparnis und Cashflow im Zusammenspiel

V+V-Ergebnis · Steuerersparnis · Cashflow – Schritt für Schritt

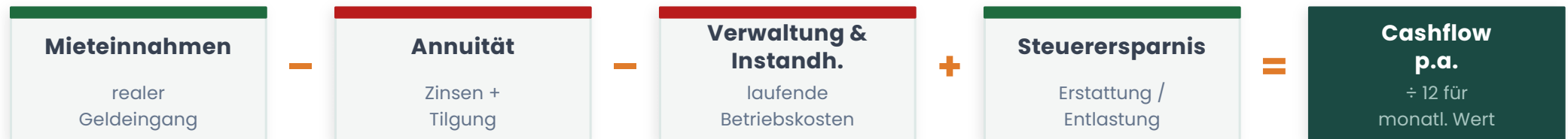
A Ergebnis aus Vermietung & Verpachtung



B Steuerersparnis



C Cashflow (monatlich)



⚠ Die Tilgung ist keine Werbungskosten (kein V+V-Abzug), aber ein realer Geldabfluss im Cashflow. Die AfA zählt zu den Werbungskosten (V+V-Abzug), aber kein realer Geldabfluss im Cashflow.

SZENARIO

Erstes vollständiges Steuerjahr 2027 · Beispiel: Pflegewohnung 036 · Salzgitter-Lichtenberg



0 Kundenprofil

Name	Thomas Bergmann
Alter	51 Jahre
zvE aktuell	120.000 €
☒ Ehegattensplitting	
☒ Wert- & Kostensteigerung	
Wertsteigerung p.a.	1,00 %

1 Kaufstruktur

Kaufpreis (inkl. NK)	389.774 €
Substanzwert (92%)	358.592 €
Grundstück (4%)	15.591 €
Außenanlagen (4%)	15.591 €
Darlehen (Kaufpreis)	365.985 €
Eigenkapital (NK)	23.789 €

2 Finanzierung & AfA

Zinssatz	4,5 % p.a.
Zinsen 2027	16.267 €
Tilgung 2027	3.6600 €
Annuität gesamt	20.129 €
AfA-Basis	358.592 €
Abschreibung 2027	31.912 €

3 Erträge & Kosten

Mietrendite	3,20 % p.a.
Jahresmiete 2027	11.712 €
Verwaltungskosten	390 €
Instandhaltung	142 €
Steuersatz (Grenz.)	42 %
Eff. D-Steuersatz	35,74 %

Rechenblatt

V+V = Miete – Zinsen – Verwaltung – Instandhaltung – AfA

**Cashflow = Miete – Annuität – Verwaltung – Instandhaltung +
Steuerersparnis**

*Steuerersparnis = |V+V| × eff.
Durchschnittssteuersatz*

Cashflow p.m. = Cashflow p.a. ÷ 12



Berechnung

Jahr 2027 · Pflegewohnung 036 · Salzgitter-Lichtenberg · 42% Steuersatz · 4,5% Zinsen

A · Ergebnis aus Vermietung & Verpachtung

EINNAHMEN

+ Mieteinnahmen p.a.

WERBUNGSKOSTEN

– Zinsen (4,5% auf 365.985 €)

– Verwaltungskosten

– Instandhaltung

– Abschreibung 2027

= V+V Ergebnis

STEUERLICHE WIRKUNG

× Effektiver Steuersatz (35,74%)

= Steuerersparnis p.a.

B · Cashflow-Rechnung

GELDFLUSS

+ Mieteinnahmen p.a.

– Annuität (Zinsen + Tilgung)

– Verwaltungskosten

– Instandhaltung

= Cashflow vor Steuern

STEUERENTLASTUNG HINZURECHNEN

+ Steuerersparnis (aus Teil A)

= Cashflow nach Steuern p.a.

MONATLICHER CASHFLOW

= Cashflow p.m. (÷ 12)

MUSTERLÖSUNG

Jahr 2027 · Pflegewohnung 036 · Salzgitter-Lichtenberg · 42% Steuersatz · 4,5% Zinsen

A · Ergebnis aus Vermietung & Verpachtung

EINNAHMEN

+ Mieteinnahmen p.a.	+ 11.712 €
----------------------	------------

WERBUNGSKOSTEN

– Zinsen (4,5% auf 365.985 €)	– 16.469 €
-------------------------------	------------

– Verwaltungskosten	– 390 €
---------------------	---------

– Instandhaltung	– 142 €
------------------	---------

– Abschreibung 2027	– 31.912 €
---------------------	------------

= V+V Ergebnis	– 37.200 €
-----------------------	-------------------

STEUERLICHE WIRKUNG

× Effektiver Steuersatz (35,74%)	37.200 × 35,74%
----------------------------------	-----------------

= Steuerersparnis p.a.	+ 13.295 €
-------------------------------	-------------------

B · Cashflow-Rechnung

GELDFLUSS

+ Mieteinnahmen p.a.	+ 11.712 €
----------------------	------------

– Annuität (Zinsen + Tilgung)	– 20.129 €
-------------------------------	------------

– Verwaltungskosten	– 390 €
---------------------	---------

– Instandhaltung	– 142 €
------------------	---------

= Cashflow vor Steuern	– 8.949 €
-------------------------------	------------------

STEUERENTLASTUNG HINZURECHNEN

+ Steuerersparnis (aus Teil A)	+ 13.295 €
--------------------------------	------------

= Cashflow nach Steuern p.a.	+ 4.346 €
-------------------------------------	------------------

MONATLICHER CASHFLOW

= Cashflow p.m. (÷ 12)	+ 362 € / Monat
-------------------------------	------------------------

Nur 3,2 % MIETRENDITE? – DIE FALSCH E FRAGE

Warum die Rendite allein nicht entscheidet · Pflegewohnung 036 · Salzgitter-Lichtenberg

In der Beratung greift häufig dieselbe Reaktion: „3,2 % Mietrendite – ist das nicht sehr wenig?“ Die Frage ist verständlich, aber sie greift zu kurz. Denn die Mietrendite allein beschreibt nur einen Teil der Investitionslogik.

01 Erster Blick

Mietrendite

3,2 % p.a.

**Cashflow vor Steuern: – 8.949
€/Jahr**



Steuer-
effekt

02 Die Abschreibung

31.912 € AfA

Steuerlicher Aufwand –
ohne realen Geldabfluss.

Das Finanzamt beteiligt sich:

$37.200 € \times 35,74\% = + 13.295 €$ Erstattung



Ergebnis
nach
Steuern

03 Das Ergebnis

+ 362 €

pro Monat nach Steuern

+ 3.750 € Tilgung = Vermögensaufbau

Die 3,2 % Mietrendite sind nicht das Produkt.

Das Produkt ist die Kombination aus Mieteinnahmen + Steuererstattung + Tilgung als Vermögensaufbau – und das ergibt eine Investition, die sich selbst trägt.

Cashflow
vor Steuern

– 8.949 €

pro Jahr

Steuerersparnis
(Abschreibung)

+ 13.295 €

pro Jahr

Cashflow
nach Steuern

+ 362 €

pro Monat

§ 7b EStG – BERECHNUNG & MODELLVERGLEICH

Sonderabschreibung vs. degressive AfA · Fallbeispiel Salzgitter-Lichtenberg

Berechnung §7b (unser Beispiel)

BEMESSUNGSGRUNDLAGE	
Kaufpreis (Darlehen ohne NK)	365.985 €
Substanzwert	358.592 €
→ nicht abschreibungsfähig	
ABSCHREIBUNG 2027 – SCHRITT FÜR SCHRITT	
§7b Basis (gekappt 4.000 €/m² – 70,87 m²)	283.496 €
§7b Basis Sonder-AfA auf 283.496 €	14.174,84 €
5 % Degressiv auf Restwert	17.738 €
= Abschreibung 2027 gesamt	31.912 €
STEUERLICHE WIRKUNG IM FALLBEISPIEL	
V+V Ergebnis 2027	– 37.200 €
Steuerersparnis (35,74%)	+ 13.295 €

Modellvergleich

Merkmal	§ 7b Sonder-AfA	§ 7 Abs. 5a Degr.
AfA-Satz	5% nach §7b	5% vom Restwert
Dauer	Jahre 1–4	Bis Wechsel zu linear, wenn degr. < linear
Basis	Anschaffungskosten	Jeweiliger Restwert
EH-Standard	EH 40 + QNG zwingend	Nicht erforderlich
Kostenobergrenze	5.200 €/m² (NK)	Keine
Förderl. Kosten	Max. 4.000 €/m²	Keine

💡 §7b + degressive AfA = kombinierbar · Im Beispiel: 5% §7b + 5% degressiv = 31.912 € Abschreibung 2027 · Steuerersparnis: + 13.295 € / + 362 € Cashflow pro Monat

LIQUIDITÄT UND RENDITE

Analyseverständnis für die ganzheitliche Kundenberatung

Das Rechenbeispiel zeigt: Liquiditätsbedarf und Renditeerwartung stehen in einem Spannungsfeld – erst wer beide Seiten versteht, kann Kunden fundiert beraten.

Liquiditätsbedarf

Der monatliche Cashflow zeigt, wie viel Kapital der Investor tatsächlich aufwenden muss. Im Beispiel: **- 8.949 €** vor Steuern – ein Minus, das ohne Steuerbetrachtung zur Ablehnung führen würde.

→ **Liquidität allein ist kein vollständiges Bild.**

Renditeerwartung

Die Steuerersparnis von **+ 13.295 €** verwandelt den negativen Cashflow in ein **+ 362 €/Monat**. Dazu wächst durch Tilgung (3.750 €/Jahr) stilles Eigenkapital – reale Rendite ohne Geldabfluss.

→ **Rendite entsteht im Zusammenspiel aus Steuer + Tilgung.**

Ganzheitliche Analyse

Nur wer V+V-Ergebnis, Steuerersparnis und Cashflow gemeinsam betrachtet, gibt dem Kunden ein vollständiges Bild seiner Investition.

Individuelle Abwägung

Je nach Steuersatz, Eigenkapital und Liquiditätsreserve des Kunden verschiebt sich das Optimum. Beratung beginnt mit der persönlichen Situation.

Beratungsqualität

Der strukturierte Cashflow-Check ist das Werkzeug, das Steuerersparnis sichtbar und Rendite greifbar macht – Grundlage jeder qualifizierten Empfehlung.

💡 **Takeaway:** Steuerersparnis ist kein Bonus – sie ist der entscheidende Hebel, der aus einem negativen Cashflow einen positiven macht und Tilgung in Vermögen verwandelt.

Danke für eure Aufmerksamkeit

Eure Ansprechpartner



Marco Lackner

Email: marco.lackner@trainstone.de
Telefon: 01520/3328983



Michael Braunert

Email: michael.braunert@trainstone.de
Telefon: 0176/57845926

WEITERBILDUNG



Pflegeimmobilienexperte (IHK) werden.

Jetzt für April 2026 anmelden unter:

<https://ts-anmeldung-anmeldung.onepage.me/pflegeimmobilienexperte-ihk>

AUF DIE OHREN



Kapital + Köpfe

Immobilien, Finanzen, Bildung und mehr.

open.spotify.com/show/1n5ZKd2bZPBKrkno6ezmvY